

～宅建取引士試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2022.2.1（火）
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . 賃貸借 残置物の処理等に関するモデル契約条項
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 第116回講演会（オンデマンド配信）のお知らせ
- ◆ 最近の裁判例から . . . 建築有効面積の説明
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

★☆☆《賃貸借 残置物の処理等に関するモデル契約条項について》☆☆★

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

今回は、昨年6月に国土交通省と法務省から公表されました「残置物の処理等に関するモデル契約条項」等について、概要を紹介させていただきます。

(モデル条項策定の趣旨)

最近、賃貸住宅の賃貸人が単身の高齢者に建物を貸すことを躊躇して、高齢者が建物を借りようとしてもなかなか借りられないという問題が発生しています。これは、賃貸借契約の継続中に賃借人である高齢者が死亡した場合、相続人の有無や所在が分からなかったり、相続人との連絡が付かなかったりすると、賃貸借契約の終了や物件内の残置物の処理が難しくなるリスクを賃貸人が感じていることが主な理由と考えられます。そこで、このようなリスクを減らし、単身の高齢者が賃貸物件に入居しやすくする観点から、このモデル契約条項が公表されることとなりました。

(契約条項の概要)

このモデル契約条項は、60歳以上の単身高齢者が賃借人となる場合を想定して、次の2つの条項から構成されています。

1 賃貸借契約の解除事務の委任に関するモデル条項

賃貸借契約中に賃借人が死亡した場合に、合意解除の代理権、賃貸人からの解除の意思表示を受ける代理権を受任者に授与する条項

2 残置物の処理事務の委託に関するモデル条項

賃貸借契約中に賃借人が死亡した場合に、賃貸借物件内に残された動産類（残置物）の廃棄や指定された送付先への送付等の事務を受任者に委託する条項

受任者については、賃借人は次の順番に従い選任することとなります。

(1) 賃借人の推定相続人

ただし、推定相続人を受任者とするのが困難な場合（所在不明や受任意識がない場合等）は次のとおりです。

(2) 居住支援法人・居住支援を行う社会福祉法人

(3) 賃貸人から委託を受けて物件を管理している管理業者

(契約条項の効力)

このモデル契約条項に沿って賃借人と解除事務受任者または残置物事務受任者で契約を交わせば、賃借人が死亡した場合、各受任者等は次のことを行うこととなります。

1 死亡事実の通知

賃貸人は、解除事務受任者に賃借人の死亡事実を通知します。また、残置物事務受任者が委任者の死亡を知った場合には、ただちにその旨および受任事務内容を委任者死亡時通知先に通知します。

2 解除事務受任者の義務

解除事務受任者は、賃借人または賃借人の地位を承継したその相続人の意向を考慮し、その利益のために委任事務を処理します。

3 賃貸借契約の解除

賃貸人と解除事務受任者は、合意により賃貸借契約を解除することができます。賃貸借契約が終了した場合には、賃貸人は、残置物事務受任者にその旨を通知します。

4 物件内への立ち入り

残置物事務受任者は、物件内に残置された物の廃棄等を行うため、物件に立ち入ることができます。物件が施錠されている場合には、賃貸人に協力を求めることができます。

5 残置物の状況確認・記録

残置物事務受任者は、廃棄・送付・換価・保管のために搬出する前の残置物の状況を、第三者立会いの下、確認・記録しておきます。

6 残置物の3分類

残置物は、賃借人が指定する動産は「指定残置物」として指定送付先に送付し、指定残置物以外の動産は「非指定残置物」として一定期間経過後に廃棄します。金銭（換価した代金を含む）については、相続人に送金します。

7 非指定残置物の廃棄等

保管に適したものについては、賃借人の死亡から契約で定められた期間（モデル条項では3ヶ月）経過後に、委任者死亡時通知先に2週間前までに通知のうえ、廃棄します。また、価値等に照らし廃棄が適切でないと思われる物を発見した場合には、委任者死亡時通知先に2週間前までに通知のうえ、換価可能なものはできるだけ換価するように努めます。なお、換価代金は賃借人の相続人に返還します。

食料品など保管に適さないものについては、ただちに廃棄します。

以上、昨年6月に国土交通省と法務省から公表されました「残置物の処理等に関するモデル契約条項」等について、主な項目をご紹介します。

モデル条項はコメントを含め詳細に規定されており、大家さん向けのガイドも添付されていますので、是非、国土交通省のホームページ等でご確認ください。

[住宅：残置物の処理等に関するモデル契約条項 - 国土交通省 \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/jishu/rental/rental_model_contract_items.html)

当機構としては、様々な観点から、国土交通省との連携を図りつつ、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する調査研究を推進してまいりたいと存じます。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★★《第116回講演会（オンデマンド配信）のお知らせ》★★

当機構主催により、下記のとおり講演会（オンデマンド配信）を開催いたします。

記

1. 演 題 「賃貸住宅管理業法の制定と不動産賃貸借のトラブル解決」
2. 講 師 海谷・江口・池田法律事務所 弁護士 江口正夫氏
3. 配信期間 令和4年3月1日（火）～令和4年3月31日（木）
4. 聴講方法 オンデマンドで配信しますので、受講者様はPC・スマートフォンでの聴講となります。
5. 聴講料 5,500円/1名 *消費税込です。
6. 申込期限 令和4年3月16日（木）
但し、定員（200名）になり次第締め切らせていただきます。
7. 申込方法
 - (1) 2月2日（水）以降、当機構ホームページの「講演会のご案内」から「講演会インターネット申込（一般の方）」をクリックし、必要事項をご入力の上、送信してください。
<https://www.retio.or.jp/guide/index.html>
 - (2) 申込みが確認できましたら、当方から聴講料の請求書を郵送します。
 - (3) 聴講用 URL は、聴講料入金確認次第、メールにてお送りします。

★★《令和3年度 不動産経済分析研究会報告》★★

令和3年12月6日、当機構において令和3年度不動産経済分析研究会を開催しました。

今回のテーマは、「空き家利活用にかかわるプロデューサー人材の育成」です。

当日の議事概要をホームページに収録しましたのでご参照ください。

https://www.retio.or.jp/research/kenkyu_02_keizaibunseki.html

★★《令和3年度宅建士資格試験（10月試験分）合格発表について》★★

令和3年12月19日(日)の試験を受験された方の合格発表は、令和4年2月9日(水)午前9時30分から、当機構ホームページ上で行います。

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●機関誌 RETIO 124号 (2022-冬号)

(目次) <https://www.retio.or.jp/guide/pdf/retio124.pdf>

ご購入はこちら↓

<https://www.retio.or.jp/guide/retio.html>

★その他当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【建築有効面積の説明】

土地の建築有効面積が少ないことが不実告知や隠れた瑕疵に当たるとした買主の訴えが棄却された事例(東京地判 令2・9・24 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主Xは、平成30年8月11日、売主業者Y1との間で、媒介業者Y2の媒介により、自宅建設用地として本件土地を売買代金2980万円で購入契約し、平成30年9月27日に残代金を支払いのうえ引渡しを受けた。

本件売買契約前には以下の経緯があった。

①Y2の広告では、Y1が提供した測量図に基づき、土地面積「38.29㎡(11.58坪)(実測)」と記載され、建物プラン例として、延床面積51.56㎡とする2階建て建物の設計図が掲載されていた。

②Xは、Y2に、親から住宅資金援助を非課税で受けるためには、新築家屋の床面積が50㎡以上であることを要するため、本件土地に50㎡以上の床面を持つ建物を建築することが可能であるか確かめてほしいと申し出た。

③ Y2は、訴外の建築会社が作成した複数の建築プラン（いずれも2階建てで、延床面積50㎡を超えるもの）を提示した。

④ 本件売買契約書及び重要事項説明書には、本件土地の実測面積につき、「平成30年5月8日作成の分割計画図（仮図）に基づく表示であり、寸法及び面積には増減が生ずる可能性があります」「世田谷区との狭あい道路拡幅整備事前協議が未了のため、面積及び、各辺長に多少の増減が生じる場合があります。また、本物件敷地の建築有効面積は前記の道路後退面積約1.20㎡及び、隅切り部分約0.93㎡を除く約38.29㎡となりますが、前記事由の為、面積及び、各辺長に多少の増減が生じる場合がありますので予めご承知おき下さい。」という旨が記載され、また、事前の建築プランにも「正確な測量図、現地測量（境界確認）を基にしたプランではない為、建物形状及び間取り、外構計画等に変更が生じる場合があります。」と記載されていた。

本件土地引渡し後、本件土地の建築有効面積が実際には32.99㎡であることが分かり、延床面積50㎡以上の建物が建てられないとして、XはY1に対して、消費者契約法第4条1項1号による売買契約取消し、瑕疵担保責任による契約解除、売買契約の錯誤無効や詐欺取消しを、Y2に対しても共同不法行為に基づく損害賠償を求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求をいずれも棄却した。

（建築有効面積の不実告知の有無）

本件契約書及び重要事項説明書に本件土地について、建築有効面積が38.29㎡であることを必ずしも保証するものではない旨の記載があること、Yらが当初から本件土地の建築有効面積に関して敢えて断定的な説明をすべきであった事情は特に見当たらないことから、Y2が本件売買契約を締結する前にXに対し、本件土地の建築有効面積が38.29㎡であると断定的に告知したとは認められない。

したがって、消費者契約法第4条1項1号に基づく売買契約取消しは理由がない。

（隠れた瑕疵の有無）

Xは、床面積50㎡以上の建物の建築が可能であることが本件売買契約の重要な要素とされていたにも拘らず、実際の建築有効面積が32.99㎡しかないことが隠れた瑕疵に該当すると主張する。

確かに、Xが本件土地上に50㎡以上の床面積を有する建物を建築することが可能であるかどうかを重視していたことは否定し難い。

しかし、Xは、「地上2階建て」の建物により床面積50㎡以上を確保する必要があることをYらに対して伝えたか否かにつき具体的な供述をしていないし、本件土地上に50㎡以上の床面積の建物をおよそ建築することができないという的確な証拠もない。

（錯誤無効・詐欺取消しの可否）

Xは、本件土地の建築有効面積が 38.29 m²であると誤信して売買契約を締結したから、錯誤により無効であると主張する。

しかし、本件売買契約においては、契約対象の地積の確定は公簿面積によるとされ、公簿面積と実測面積が異なる場合に実測精算を行うものとはされていないことからすれば、本件土地の面積が契約の要素であるとはいえず、建築有効面積が 38.29 m²であると誤信していたとしても、動機の錯誤にとどまる。

そして、Xは、売買契約の締結に際し、Y2から本件土地の建築有効面積として記載された「約 38.29 m²」に変動が生ずる可能性がある旨の説明を受けており、Yらに対して、明示的にも黙示的にも本件土地の建築有効面積が 38.29 m²であることを要するとの動機を表示していたとも認められず、錯誤無効との主張は理由がない。

また、Xは、Yらが本件土地の建築有効面積が 38.29 m²に足りないことを知りながら、Xにその旨誤信させたものであるから、詐欺による取消しを主張するが、本件土地の建築有効面積が 38.29 m²である旨を断定的に告知したとまでは認められない。

3 まとめ

本事例は、売主業者や媒介業者が建築有効面積を断定的に告知したとは認められないとして買主の訴えが棄却されたものです。

これに対して、4階建て・延床面積 100 m²の工房兼住宅を建築する目的で 33 m²の土地を購入した事案で、媒介業者が「延 100 m²の家は問題なく建つ」と説明していたにも拘らず、斜線制限により 4階建ての建物が建てられず、購入目的が達せられなかったとして、売主業者及び媒介業者の説明義務違反による損害賠償責任を認めた裁判例（東京地判 平 21・4・13 RETI077-110）があります。

宅建業者としてこの種の紛争を防ぐには、購入者の契約目的や購入動機をよく確認して丁寧な説明を心掛けるべきですが、宅建業者の調査義務を超える領域については、買主自身で専門家に調査依頼するようアドバイスし、その旨を営業記録に残しておくことが必要でしょう。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆

国土交通月例経済（令和 4 年 1 月号）（1 月 17 日公表）

https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r04/01/construction_menu.html

不動産価格指数（令和3年9月・令和3年第3四半期分）（12月28日公表）

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00055.html

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

指定流通機構（レインズ）の物件動向12月分（1月14日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2112.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況12月分（1月21日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuYo/katsuYo2112.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 2021年分（1月21日公表）

https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuYo/2021_katsuYo.pdf

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

不動研住宅価格指数11月値（1月25日公表）

https://www.reinet.or.jp/?page_id=14347

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（2022年1月号）（1月4日公表）

https://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2022_01.pdf

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

首都圏新築分譲マンション市場動向2021年12月度（1月25日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/495/1y7sKe40.pdf>

近畿圏新築分譲マンション市場動向 2021 年 12 月度（1 月 25 日公表）
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/494/li7sKe40.pdf>

首都圏マンション市場動向 2021 年（年間のまとめ）（1 月 25 日公表）
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/493/s2021.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2021 年（年間のまとめ）（1 月 25 日公表）
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/492/k2021.pdf>

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナーが各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

●2/9 実践編『民法（債権法）改正にともなう「特約・容認事項」の重要性和その作成方法のポイント～賃貸編～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20220209>

●3/1 配信開始 実践編『アパート等の収益不動産の売買仲介における物件調査の留意点と重要事項説明』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20220301>

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。

- ☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。
- ☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、
宅建試験合格者の方は [こちら](https://ath.mailmagazine%) `%url/https:ath:mailmagazine%`
事業者の方は [こちら](https://ath.G_mailmagazine%) `%url/https:ath:G_mailmagazine%`
にてお手続き下さい。